GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

Haidbichl"Südlich der Haidbichler Straße"

1. T E I L Ä N D E R U N G

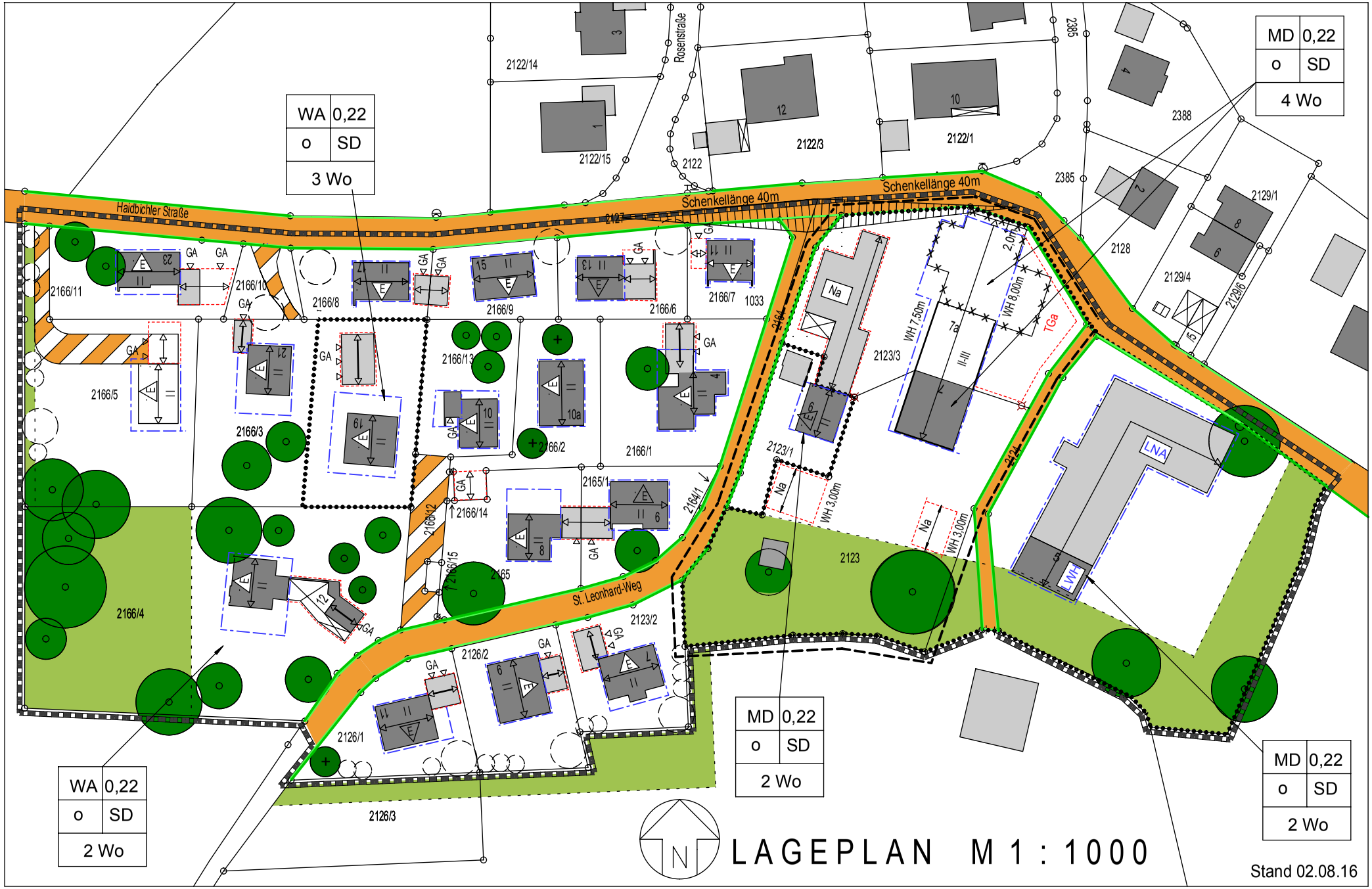
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
JOSEF SOMMERER
DIPL.-ING (FH)
LANGHAUSENER STR. 8
83134 PRUTTING

PRUTTING, DEN 02.08.16

M 1 : 1000



LAGEPLAN M 1 : 1000

Stand 02.08.16

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

-, der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.04.2004 BGBl. I S 1359)
-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Bau NVO)
-, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
-, des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)

und des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008)
(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung)

für das Baugebiet Nr. 22 "Südlich der Haidbichler Straße"
1. Teiländerung mit der Flurstücknummern 2123/1, 2123/3 und 2123 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

— — - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der von der Änderung betroffenen Grundstücke

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.1.1 Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

1.1.1.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.1.1.2 Zweckbestimmung:
Na Nebenanlage
TGa Tiefgarage

1.1.2 Zulässig sind nach § 16 und § 18 BauNVO

II-III mindestens zwei Vollgeschosse jedoch höchstens drei Vollgeschosse

1.1.3 WH 8,00m Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 8,00m.

1.1.4 4Wo Vier Wohneinheiten zulässig

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.1 Garagen, Nebenanlagen

2.1.1 Garagen und Nebenanlagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
Tiefgaragenrampen dürfen maximal 15 % geneigt sein. Auf die Bestimmungen der Garagenverordnung (GaStellV) wird ergänzend hingewiesen.

2.2 Sonstiges

2.2.1 Die vorliegende Zeichnung ersetzt in dem entsprechenden Geltungsbereich die Plandarstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.22 Haidbichl "Südlich der Haidbichler Straße" (in Kraft getreten am 07.01.2015).

2.2.2 Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise (Ziff. 3.1-3.19) der Urfassung bleiben weiterhin gültig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen in der 1. Änderung getroffen wurden.

3.0 HINWEISE

3.1 Rückstausicherung der Schmutzwasserentsorgung
Für Gebäude die unter der Rückstauebene der Schmutzwasserentsorgung liegen sind geeignete und anerkannte Schutzmaßnahmen durch den Bauherrn bzw. den Planer vorzulegen.

3.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Ausführung der Keller
Wird eine eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser angestrebt, sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
Die Keller sollten nur wasserdicht (z.B. weiße Wanne) errichtet werden.
Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungsleitungen, Mauerdurchführungen etc.) sind so dicht zu gestalten, daß wild abfiesendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
Es sollten keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wildabfliesendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. (§37 WHG)

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.

3.3 DB AG, DB Immoblien,

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG, DB Immobilien Region Süd, München zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB AG,DB Immobilien Region Süd, München, behält sich weiter Bedingungen und Auflagen vor.

3.4 Telekommunikationslinien

Im Bereich der geplanten Tiefgarage befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen. Im Geltungsbereich befindet sich außerdem eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom (Hauszuführung HsNr. 7), die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden muss. Der Träger des Bauvorhabens hat die Kosten der Telekom für die Verlegung von Telekommunikationslinien zu tragen. Die erforderlichen Maßnahmen sind rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit der Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

3.5 Hinweis zum Schallschutz

Vorsorglich wird hingewiesen, dass bei der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß Tabelle 8 DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung Haidbichl „Südlich der Haidbichler Straße“ geändert im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2015, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Haidbichl „Südlich der Haidbichler Straße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2015 gemäß § 13 a Abs. 4 und 3 Satz 2 (Baugesetzbuch) BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04./11.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2016 bis 24.06.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04./11.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2016 bis 24.06.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2016/02.08.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 10.08.2016

…….
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

5. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den

……..
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am … gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den
……..
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.22 Haidbichl„Südlich der Haidbichler Straße“

1. Teiländerung im

beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Planung
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting
08036-3919

Prutting, den 02.08.16

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Haidbichl „Südlich der Haidbichler Straße“ umfasst die Flurstück Nrn. 2123/1, 2123/3 und 2123 der Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Fassung vom 07.01.2015) sieht für das vormals ungeteile Flurstück Nr. 2123 eine Bebauung mit einem landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäude und diverser Nebenanlagen (Stallung, Stadel und Remisen) vor. In das Wohngebäude können gemäß Bebauungsplan bis zu vier Wohneinheiten eingebaut werden. Zwischen dem Wohngebäude und dem ehemaligen Stall wurde zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung eine „Perlschnur“ eingezogen. Südlich des Wohngebäudes befindet sich eine bisher unbebaute Fläche, welche in die im Plan dargestellte Ortsrandeingrünung übergeht.

3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

In der Gemeinde Prutting besteht eine große Nachfrage von jungen Familien nach familiengerechten Wohnungen. Da geeignetes Bauland für den Neubau von Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde derzeit kaum zur Verfügung steht, und nach Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebs ein großes Stall- und Scheunengebäude ungenutzt zur Verfügung steht, soll durch die vorliegende Planung weiterer Wohnraum geschaffen werden. Im selben Zuge sollen Nebenanlagen geringen Umfangs unmittelbar an der Ortsrandeingrünung für die Nutzer der Wohnungen errichtet werden. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 15.12.2015. beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

4. ÄNDERUNGEN VON FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Nachfolgend werden die gegenüber der ursprünglichen Fassung geänderten Festsetzungen aufgeführt und begründet.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.1.2 II Höchstens zwei Vollgeschosse

Änderung :

Auf den betroffenen Flurstücken werden wahlweise zwei oder drei Vollgeschoße zugelassen.

Begründung:

Der Einbau eines weiteren Vollgeschoßes in das Bestandsgebäude ist ohne weitere Erhöhung der vorhandenen Wandhöhe möglich. Das neugeplante Gebäude soll sich mit der Traufhöhe und der Firsthöhe profilgleich an den Altbestand anfügen. Um eine flexiblere Geschoßhöhenentwicklung im Neubau zu ermöglichen, werden wahlweise zwei bzw. drei Vollgeschoße zugelassen.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.3 Baugrenze

Änderung :

Auf den betroffenen Grundstücken wird die Lage der Bauräume gemäß Planeintrag geändert. Die Grundflächenzahl von 0,22 bleibt unverändert.

Begründung:

Mit der geänderten Baugrenze und der neuen Parzellierung des Grundstückes 2123 kann das Bauland optimaler genutzt werden, ohne dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,22 überschritten wird. Der Abstand der neuen Baugrenze von 2,00m, zur Haidbichler Straße hin, orientiert sich an der fortlaufenden straßennahen Bebauung längs der Haidbichler Straße, wo teilweise Straßenabstände von ca. 2,50m vorliegen. Da es sich bei der Haidbichler Straße lediglich um eine Ortsstraße handelt, ist von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen. Bezüglich der Verkehrssicherheit kann festgestellt werden, dass diese durch die Änderung des Bebauungsplanes verbessert wird, da der Abstand zur Haidbichler Straße mit dem vorliegenden Planentwurf vergrößert wurde (2,00m Abstand zur Straße). Das erforderliche Sichtdreieck wird nun nicht mehr durch den Altbestand eingeschränkt. Die Übersichtlichkeit in dieser kurvigen Engstelle wird dadurch verbessert. Vorsorglich wird hingewiesen, dass bei der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß Tabelle 8 DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.9

Änderung :

Für die Tiefgarage sowie für weitere Nebenanlagen werden neue Standorte bzw. eine Vergrößerung des Baufeldes eingetragen.

Begründung:

Mit dem Planeintrag wird der Standort der Tiefgarage sowie weiterer Nebenanlagen auf dem Grundstück neu festgelegt. Dadurch werden Fahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück abgestellt und somit der Verkehrsraum der Haidbichler Straße von parkenden Fahrzeugen freigehalten.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.6 4 Wo z.B. max. 4 Wohneinheiten

Änderung :

Bis zu maximal 4 Wohneinheiten in dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil

Begründung:

Auf der Flurstücknummer 2123/3 werden weitere vier Wohneinheiten im ehemaligen Stall- u. Scheunengebäude zugelassen, um die eingangs erwähnten familiengerechten Wohnungen zu schaffen. Dabei soll erreicht werden, dass ohne maßgebliche Vergrößerung der bereits vorgesehenen Baukörper mehr Wohnraum geschaffen wird. Dies führt zu einem sparsameren Umgang mit den vorhandenen Baulandflächen.

Festsetzung durch Planzeichen und Text:

Urfassung Ziff. 1.2.8 u.2.5.1 WH 6,50m

Änderung :

Wandhöhe 7,50 bzw. 8,00m

Begründung:

Das Bestandsgebäude weißt durch die vorhandene leichte Hangneigung westseitig eine max. Wandhöhe von 7,50m und ostseitig eine max. Wandhöhe von 8,00m auf. Da sich der Neubau an den Altbestand profilgleich anfügen soll, werden die Wandhöhen dement-sprechend angehoben.

Festsetzung durch Text:

Urfassung Ziff. 2.7.4 Garagenzufahrten dürfen maximal 10% geneigt sein.

Änderung :

Die Neigung der Tiefgaragenrampe darf maximal 15% getragen

Begründung:

Um die Rampenlänge auf ein Mindestmaß zur begrenzen, wird eine Rampenneigung von bis zu 15% zugelassen.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geänderte Planung sieht eine Neubebauung mit einem Wohngebäude mit bis zu zwei jedoch maximal drei Vollgeschossen innerhalb eines begrenzten Bauraumes vor. Der geänderte Bauraum lässt weiterhin die Grundfläche des Altbestandes zu. Die Sichtverhältnisse und die Übersichtlichkeit im Einmündungsbereich der Obernburger Straße werden mit dem 2m-Abstand der Baugrenze zur Haidbichler Straße hin verbessert.

Die Anzahl von weiteren jedoch höchstens vier Wohneinheiten soll dazu führen, dass familiengerechter Wohnraum geschaffen wird, wobei sich der Baukörper an der umgebenden Bebauung orientiert. Die geforderten Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage bzw. als offene Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Dadurch wird erreicht, dass der ruhende Verkehr nicht die öffentlichen Verkehrsflächen belegt.

Aufgestellt

Prutting, den ……

Planverfasser Gemeinde Prutting

…… ……